

춘천지방법원 강릉지원 2018. 12. 19 선고 2018가단1946 판결

[원인무효로인한소유권이전등기말소청구]

재판경과

춘천지방법원 강릉지원 2019. 11. 5 선고 2019나30126 판결

춘천지방법원 강릉지원 2018. 12. 19 선고 2018가단1946 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 동헌 담당변호사 김확중, 송영철

소송복대리인 변호사 박혜민

피고(선정당사자) B

소송대리인 변호사 김수부

변론 종결 2018. 11. 14.

판결 선고 2018. 12. 19.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고(선정당사자, 이하 피고라고만 한다)와 나머지 선정자들은 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 대하여 춘천지방법원 동해등기소 2017. 5. 18. 접수 제5373호로 경료된 소유권이전등기에 대한 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고를 대리한 아들 C은 2017. 3. 20. 피고를 대리한 D에게 별지 목록 기재 각부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 1,230,000,000원에 매도하고, 같은 날 계약금 50,000,000원을 수령하고, 위 각 부동산에 설정된 E, F 명의의 각 근저당권의 피담보채무 980,000,000원(E 850,000,000원 + F 130,000,000원)과 타인 소유의 동해시 G토지 대금 100,000,000원을 합한 1,080,000,000원은 피고가 책임지기로 하여 위 매매대금에서 공제하고, 나머지 100,000,000원을 잔금조로 2018. 5. 21. 지급받기로 하는 계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 피고는 2017. 5. 18. 이 사건 각 부동산에 관하여 피고를 비롯한 선정자들 명의의 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 경료하였다.

다. 이 사건 각 부동산에 관하여 2018. 4. 20. 원고의 이 사건 소유권이전등기에 대한 말소청구권을 피보전권리로 하여 처분금지가처분등기가 경료되자, 피고는 2018. 4.17. E의 위 근저당권을 이전받아 이 사건 각 부동산에 관하여 임의경매를 신청하였고, 2018. 7. 5. 임의경매개시등기가 경료되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑3, 10, 11호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 이에 대한 판단

가. 원고의 주장

- (1) C은 D에게 위 계약금 반환을 담보하기 위하여 가등기를 경료하고자 원고의 인감증명서와 주민등록증, 인감도장을 교부하였고, C이 2016년경 이 사건 소유권이전등기 절차를 대행한 H 법무사 사무실 직원 I 으로부터 20,000,000원을 차용하고 I 에게 백지 위임장(갑4호증)을 작성하여 주었다. 그런데 D은 H법무사 사무실에 있는 직원과 공모하여 위 서류와 인감도장을 이용하여 위 위임장을 변조하고, 부동산매도용인감증명서를 발급받기 위하여 위임장을 위조하여 원고 명의의 인감증명서(갑6호증)를 발급받고, 원고 명의의 매매계약서(갑5호증)도 위조하여 이 사건 소유권이전등기를 경료하였다. 따라서 피고와 선정자들은 원인무효인 위 등기를 말소할 의무가 있다.
- (2) 피고는 이 사건 매매계약에 정한 잔금 1억 원을 지급하지 아니한 채 이 사건소유권이전등기를 경료하였는바, 위 잔금지급채무 불이행을 이유로 이 사건 매매계약해제의 의사표시를 한다. 따라서 피고와 선정자들은 원상회복으로서 위 등기를 말소할의무가 있다.

나. 판단

(1) 원인무효의 등기 주장에 대한 판단

부동산등기는 그것이 형식적으로 존재하는 것 자체로부터 적법한 등기원인에 의하여 마쳐진 것으로 추정되고, 등기명의자가 등기부에 기재된 것과 다른 원인으로 등기명의를 취득하였다고 주장하고 있지만 그 주장 사실이 인정되지 않는다 하더라도 그자체로 등기의 추정력이 깨어진다고 할 수 없으므로, 그와 같은 경우에도 등기가 원인없이 마쳐진 것이라고 주장하는 쪽에서 그 무효 사유를 주장·입증할 책임을 지게 된다(대법원 1997. 9. 30. 선고 95다39526 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 보건대, D이 원고 및 C의 동의 없이 원고 명의의 매매계약서 등을 위조하여 임의로 이 사건 소유권이전등기를 경료하였다는 점에 관하여, 실질적으로 원고와 이해관계를 같이하는 증인 C의 증언만으로는 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

(2) 해제 및 원상회복 주장에 대한 판단

피고가 잔금 1억 원의 지급의무를 불이행하였는지 여부에 관하여 보건대, 처분문서의 진정성립이 인정되면 반증에 의하여 그 기재 내용과 다른 특별한 명시적 또는 묵시적 약정이 있었다는 사실이

인정되지 아니하는 한, 그 문서의 기재 내용에 따른 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다고 할 것인바, 처분문서인 갑5호증(원고는 위조되었다고 항변하나, 증인 C의 증언만으로는 이를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다)의 기재에 의하면, 이 사건 소유권이전등기 신청시 첨부된 부동산매매계약서에는 등기부상 하자 금액 1,080,000,000원은 매수인이 승계하고, 잔금 1,230,000,000원이 전부 지급되었다고 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있고, 또한 을1, 3호증(가지번호 포함)의 각 기재, 증인 C의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 아래와 같이 원고가 각 부담하는 채무에 관하여, D에게 사토대금 4,700만 원, 근저당권자 E에게 경매비용 500만 원, J에게 보증보험료 180만 원, 가등기권자 I에게 채무액 6,000만원 중 2,000만 원, K에게 차용금 500만 원, D에게 차용금 500만 원 합계 1억 원을 대위변제한 사실을 인정할 수 있는 점, 당초 원고는 이 사건 소장에서 위와 같은 사유를 주장하지 아니하고 C이 원고의 위임 없이 원고를 대리하여 이 사건 각 부동산을 매도하였다고 주장하였다가 이를 철회한 점 등을 종합하여 보면, 피고는 위 잔금 1억 원의 지급의무를 이행하였다고 봄이 상당하다. 따라서 위 채무불이행을 전제로 하는 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 강수정

별지목록 기재 부동산의 표시

1. 강원도 동해시 ✓

임야 8758㎡

2. 강원도 동해시 ✓

임야 392㎡

-이 상-

선 정 자 명 단

- 1. B
- 2. L
- 3. M
- 4. N
- 5. O
- 6. P
- 7. Q
- 8. R
- 9. S
- 끝.